

Begründung
zum Bebauungsplan
23-10 „Rosenkamp“
1. (beschleunigte) Änderung

Begründung zum Bebauungsplan 23-10 „Rosenkamp“, 1. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Jerxen-Orbke
Änderungsgebiet: Gemarkung Detmold, Flur 1, Flurstücke 1503, 1502 teilweise

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit. Die in der Begründung verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Änderungsgebiet umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Detmold, Flur 1, Flurstücke 1503, 1502 teilweise

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss am: 12.9.2012
Unterrichtung der Öffentlichkeit vom 26.9.2012 bis 9.10.2012
Entwurfsoffenlegung vom 05.03.2013 bis 05.04.2013

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes liegt vor, da das Änderungsgebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23-10 „Rosenkamp“ liegt.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als allgemeines Siedlungsgebiet aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 0,1 ha große Änderungsgebiet Wohnbaufläche dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung „WR - Reines Wohngebiet“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet allseitig an Wohnbauflächen an.

5 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan 23-10 erlangte am 28.12.2004 Rechtskraft. Er setzt im Änderungsbereich WR – Reines Wohngebiet sowie ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht auf Flurstück 1502 fest. Dieses sollte –von Süden kommend- die Erschließung des Flurstücks 1503 sichern, das als innen liegendes Grundstück keinen direkten Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche hatte.

Aufgrund der topografischen Situation wurde die Erschließungsplanung für das Flurstück 1503 -in Zusammenarbeit zwischen dem Projektentwickler LEG S Bielefeld GmbH und dem Tiefbauamt der Stadt Detmold- nach Satzungsbeschluss überarbeitet, da das Gelände nach Süden, also in Richtung des festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechtes ansteigt. Die hierdurch entstehenden Probleme der Grundstücksentwässerung wurden dadurch gelöst, dass man die Kanalanschlüsse auf die Nordostseite des Grundstücks verlegte. Die Regenentwässerung im Freigefälle ist nur in nordöstlicher Richtung möglich. Damit einhergehend wurde die Zuwegung in ausreichender Breite auf der Nordostseite hergestellt und parzelliert.

Neben diesen technischen Gründen bestehen auch städtebauliche Optimierungserwägungen. Die bisherige Grundstückerschließung ist nicht optimal, da sie -von Süden kommend- auf das Grundstück führt und somit die Gartennutzung auf der Südseite des Gebäudes einschränkt. Die Grundstückerschließung von Nordosten ermöglicht dem gegenüber eine qualitätvollere Grundstücksnutzung.

Die Erschließung des Grundstücks ist durch entsprechende Parzellierung des Grundstücks als „Pfeifengrundstück“ gesichert. Es hat dadurch direkten Zugang zum Heinrich-Schacht-Weg, der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist und sich im Eigentum der Stadt Detmold befindet.

Eine Wegeerschließung über das bisher festgesetzte Geh- Fahr- und Leitungsrecht ist auf absehbare Zeit nicht möglich, da der Eigentümer des zu belastenden Grundstücks nicht bereit ist eine entsprechende Baulast oder Grunddienstbarkeit eintragen zu lassen. Die Voraussetzungen für eine zwangsweise Umsetzung des GFL gegen den Willen des Eigentümers liegen erkennbar nicht vor.

Das bisher festgesetzte Geh- Fahr- und Leitungsrecht ist für die Erschließung des Flurstücks 1503 bau- und planungsrechtlich untauglich. Es bedarf einer anderweitigen Erschließung, da andernfalls ein gefangenes Grundstück entstanden ist, das nicht Bebauungsplan konform genutzt werden kann. Zwar entstehen hierdurch geringfügig erhöhte Beeinträchtigungen durch PKW Verkehr auf den o.g. Nachbargrundstücken, diese stehen gegenüber der sonst baulich faktisch unmöglichen Nutzbarkeit des Grundstücks 1503 jedoch zurück.

Sonstige Änderungen an planerischen- oder textlichen Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Westen des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist allseitig durch Wohnbebauung geprägt.

Auf den Flächen im Änderungsgebiet besteht heute Gartennutzung, sowie ein unbebautes Grundstück mit entsprechender Ruderalvegetation.

Verkehrlich ist das Änderungsgebiet unmittelbar vom Heinrich-Schacht-Weg erschlossen.

Altlasten

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt

Leitungstrassen

Städtische Leitungstrassen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

7 Belange des Städtebaus

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden. Insbesondere sollen mit dieser 1.Änderung des Bebauungsplanes auftretende Konflikte beseitigt werden, um künftig ein einvernehmliches Zusammenleben der Bewohner zu ermöglichen.

Die städtebaulichen Ziele zur Bereitstellung von bebaubaren Grundstücken für weite Teile der Bevölkerung können nur verwirklicht werden, wenn die Bebaubarkeit aller Baugrundstück gesichert ist. Dabei gilt der Vorrang der Innentwicklung vor der Außenentwicklung, sodass in diesem Fall die Sicherung der Bebaubarkeit des Grundstücks Vorrang vor den Nachbarinteressen hat.

Den Nachbarn war im Übrigen bekannt, dass es sich bei dem Grundstück gerade nicht um eine unbebaubare Grünfläche handelt, sondern dass im Zuge seiner baulichen Nutzung entsprechende Emissionen zu erwarten sind. Auch war -mit einer Ausnahme- allen Eigentümern zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs die geänderte Grundstücksaufteilung bekannt, sodass es sich keinesfalls um eine –aufgrund der zu ändernden Festsetzungen des Bebauungsplans- bisher nicht bekannte Verschlechterung der Situation handelt.

Die bestehenden Gebäude der Parzellen 1496,1497 verfügen über eine Gartengrundstückstiefe von ca. 8-13 m vor den Südfassaden ihrer Häuser. Somit bestehen ausreichend große Gartenflächen und es kommt nicht zu einer städtebaulich unvertretbaren Situation durch zu geringe Abstände zur geplanten Zuwegung. Hinsichtlich einer möglichen Verschattung der Gartenflächen tritt eine Verbesserung ein, da bauliche Anlagen auf dem Grundstück 1504 nur mit 3m Abstand zu den betroffenen Gärten errichtet werden können.

Die planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 23-10 übernommen.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragenen Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des hinter liegenden Grundstückseigentümers entfallen im Änderungsgebiet, da sie der geplanten Änderung der Grundstückerschließung entgegenstehen.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Das Änderungsgebiet ist über den endausgebauten Heinrich-Schacht-Weg erschlossen. Die geplante Zuwegung des Grundstücks 1503 ist mit einer Breite von 3 Metern -bei einer Länge von ca. 30 Metern- ausreichend dimensioniert.

9.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist im Plangebiet komplett auf den privaten Grundstücksflächen abzuwickeln. Die Zufahrt zum Grundstück 1503 wurde hierfür mit einer Breite von 3,00m ausreichend dimensioniert. Der Straßenraum des Heinrich-Schacht-Weges ist mit einer Breite von 5,00m in der Regel so bemessen, dass sporadischer Zulieferverkehr und Besucher im Einzelfall auch im öffentlichen Straßenraum Platz finden. Eine Zufahrt zum Grundstück ist daher nur für die Bewohner erforderlich.

10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist für das Änderungsgebiet gewährleistet, die Anschlussleitungen liegen auf dem Grundstück.

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Änderungsgebiet ist direkt an das öffentliche Trinkwassernetz und an das vorhandene Abwassernetz der Stadt Detmold angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche (Heinrich-Schacht-Weg). Löschwasser steht aus dem Trinkwassernetz in ausreichender Menge zur Verfügung. Der für das Grundstück 1503 ursprünglich geplante Abwasseranschluss über das Grundstück 1502 ist aufgrund der Topographie nicht möglich und auch nicht erforderlich.

10.2 Niederschlagswasserentsorgung

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und – Kreislauf zu schützen und die durch die Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren. Geeignete Maßnahmen sind z. B. die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser und die Befestigung von Oberflächen, Zufahrten, Stellplätzen usw. mit wasserdurchlässigen Materialien. Überschüssige Wassermengen sind in den städtischen Regenwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche (Heinrich-Schacht-Weg) einzuleiten. Das Änderungsgebiet ist direkt an den dort befindlichen Regenwasserkanal angeschlossen. Der für das Grundstück 1503 ursprünglich geplante Anschluss über das Grundstück 1502 ist aufgrund der Topographie nicht möglich und auch nicht erforderlich.

10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Strom- und Gasleitungen sind in der öffentlichen Verkehrsfläche (Heinrich-Schacht-Weg) verlegt.

10.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, das Grundstück zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

12 Immissionsschutz

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan 23-10 stellt im Änderungsbereich WR – Reines Wohngebiet dar, Nutzungsänderungen werden nicht vorgenommen. Geringfügige Verschlechterungen der Immissionssituation entstehen durch Verlegung der Zufahrt des Grundstücks 1503 von Süden nach Nordosten für die Anwohner der Flurstücke 1496,1497,1504 an der neu geplanten Grundstückszufahrt des Grundstücks 1503, dafür verbessert sich die Immissionssituation auf den Grundstücken 1502, 1506 und 1507.

Auf dem Grundstück 1503 ist -wie bisher- lediglich der Bau eines Einfamilien bzw. Doppelhauses mit maximal 2 WE zulässig. Aufgrund der Dichte der Wohnbebauung und der bestehenden Festsetzungen wären die Anwohner der nordöstlich gelegenen Grundstücke Lärmemissionen auch dann ausgesetzt, wenn die Zufahrt an der bisher geplanten Stelle verbleiben würde. Auch aufgrund der bisher im B-Plan vorgeschlagenen Grundstücksteilung und der Festsetzungen konnte nicht ausgeschlossen werden, dass entlang der Grundstücksgrenze Stellplätze der südlich vorgelegerten Nachbarn (Flurstücke 1503, 1504) und somit Emissionen entstehen können.

Es handelt sich im Übrigen lediglich um Anliegerverkehr auf einem kurzen, 3 Meter breiten Stichweg für ein Einfamilien - oder Doppelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten, auf dem nur mit Schrittgeschwindigkeit gefahren werden kann. Brems- und Anfahrvorgänge und damit verbundene Belästigungen entstehen im Wesentlichen nur im Bereich der Straßenzufahrt und auf dem bereits bisher zur baulichen Nutzung vorgesehenen Grundstück 1503.

Es ergeben sich somit nur geringe Zusatzbelastungen entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 1496,1497 sowie an der Nordseite des Grundstücks 1504.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Änderungsgebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

Durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche „WR – Reines Wohnen“ wird die Bodenversiegelung begrenzt.

13.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernäsungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

13.5 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold (Stand 01.11.2006) ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Änderungsgebietes verzeichnet.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen.

Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

14 Umweltbelange

Eingriffsregelung

Das Änderungsgebiet erfüllt gem. § 13a BauGB die Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG.

Artenschutz

Der Änderungsbereich ist geprägt durch die gärtnerische Gestaltung eines Teils des Geländes sowie durch Ruderalvegetation des bisher noch nicht bebauten Grundstücks 1503.

Bäume und Sträucher müssen für eine Bebauung nicht beseitigt werden.

Das Gebiet besitzt aufgrund seiner Lage und Größe auch keine potentielle Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die meisten planungsrelevanten Arten. Die vorhandene Vegetation wird von sog. Allerweltsarten als Nist- und Nahrungsraum genutzt. Es ist ebenfalls kein gesetzlich geschütztes Biotop, kein Vogelschutzgebiet und kein FFH-Gebiet betroffen. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gemäß § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. Eine vertiefende Artenschutzprüfung ist nicht durchzuführen.

Vermeidung einer Amtshaftung – Enthftung nach Umweltschadensrecht

Darüber hinaus ist im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden und welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind. Insofern können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gem. § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

16 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	ca. 0,1 ha	~ 100,0 %
WR – Reines Wohngebiet (bestehende Festsetzung)	ca. 0,1 ha	~ 100,0 %

17 Bodenordnung

Alle im Änderungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen
mit
LEG Standort- und Projektentwicklung Bielefeld GmbH
Detmolder Straße 596-598
33699 Bielefeld

Detmold im Mai 2013